

## OBSERVATORIO INMOBILIARIO

## INSTITUTO DE ANÁLISIS INMOBILIARIO, EUROVAL

**T**OMAMOS dos variables de nuestro mercado de vivienda, el precio y las operaciones de compraventa o transacciones, proyectando los datos de 2022, porque aún no están disponibles para el año completo, y los comparamos con los de 2019, ya que 2020 y 2021 fueron años atípicos. El precio medio en España de la vivienda libre, nueva y usada pasó de 1.530 euros por metro cuadrado a 1.704, y en Andalucía de 1.336 a 1.451, esto es una subida del 11,37% y 8,60%, respectivamente. En cuanto a las provincias todas suben aunque prácticamente no hay variación en Córdoba y Jaén, destacando Málaga con un 9,7%. En 2022 los precios medios en la provincia de Málaga habrán sido de 1.929 euros por metro cuadrado, con una distancia significativa respecto a las siguientes, Cádiz y Sevilla en el entorno de 1.400 euros, y Granada, Almería, Huelva, Córdoba, entre 1.170 y 1.150 euros; Jaén con 800 euros por metro cuadrado muestra una diferencia muy marcada. La vivienda nueva es mucho más cara que la usada, pero como representa poco más del 11% de las compraventas totales, el precio medio está cercano al de las viviendas usadas, que son el 89% del total. En España el precio de la vivienda nueva está en 1.982 euros por metro cuadrado, y 1.627 en Andalucía, donde hay diferencias muy grandes entre la provincia de Málaga con 2.252 euros, Sevilla, que está en la media de Andalucía, y Jaén, en 1.000 euros por metro cuadrado.

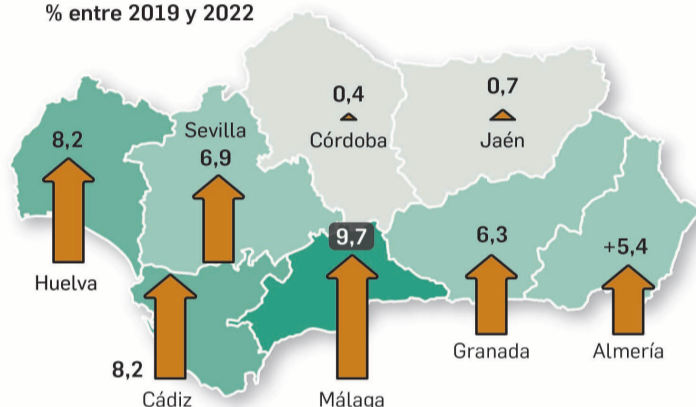
En cuanto a las transacciones de vivienda libre, 2022 puede

# El mercado de la vivienda en Andalucía en 2022 y sus expectativas para 2023

- Málaga destaca con una subida de precios del 9,7% en el año anterior, a distancia de Cádiz y Sevilla, que también crecen
- Córdoba y Jaén, casi sin variación

## Compraventa de vivienda en Andalucía

### INCREMENTO DE PRECIOS POR PROVINCIA % entre 2019 y 2022



FUENTE: Euroval/INSTAI. GRÁFICO: Dpto de Infografía.



Cartel de venta de una vivienda.

## PRECIOS Y COMPRAVENTA DE VIVIENDA EN ANDALUCÍA

Provincia	Precio medio 2019	Transacciones	Precio medio 2022(*)	Transacciones 2022 (*)
España	1.530 €/m2	569.993	1.704 €/m2	746.290
Andalucía	1.336 €/m2	109.275	1.451 €/m2	150.694
Almería	1.100 €/m2	12.008	1.159 €/m2	16.124
Cádiz	1.327 €/m2	14.897	1.436 €/m2	19.064
Córdoba	1.124 €/m2	7.315	1.129 €/m2	9.664
Granada	1.101 €/m2	12.075	1.170 €/m2	16.578
Huelva	1.065 €/m2	6.178	1.152 €/m2	8.802
Jaén	794 €/m2	5.635	799 €/m2	7.528
Málaga	1.758 €/m2	30.876	1.929 €/m2	46.606
Sevilla	1.288 €/m2	20.291	1.377 €/m2	26.328

\* proyección 2022

Fuente: fuente: MITMA/Euroval

haber acabado con 746.290 en España y 150.694 en Andalucía, lo que supone un 30,9% respecto a 2019 en España, y un 37,9% en Andalucía. Hay que tener en cuenta que mientras los precios son precios medios de un año, las transacciones son acumulativas, de manera que estos porcentajes tan fuertes de 2022 se dan porque en 2020 y 2021 se pospusieron compraventas; si sacamos la media de estos tres años y la comparamos con las transacciones de 2019, la subida es en cualquier caso inferior al 15%. En Andalucía en 2022 el mercado más dinámico es el de la provincia de Málaga, con más de 46.000 transacciones (el 30% de todas las de Andalucía), seguido a distancia por Sevilla, algo más de 26.000 y Cádiz 19.000; Granada y Almería están en el entorno de 16.000; y en 10.000 y por debajo, Córdoba, Huelva y Jaén. Todas las provincias suben con respecto a 2019.

El mercado andaluz de vivienda en 2023 no será inmune al ciclo económico, donde la subida de tipos de interés tendrá efectos más que por los tipos en sí, por el efecto que causará en el crecimiento y empleo de la economía. Los tipos de interés muestran una relación inversa respecto a los precios, cuando caen los tipos suben los precios, y al contrario, e igual ocurre con las transacciones; pero estos efectos pueden retardarse varios trimestres. Esperamos para 2023 una subida todavía moderada de los precios medios en torno al 2% anual, y una ralentización de las compraventas de viviendas, aunque no inferior a las 622.000 transacciones, que es la media de los tres últimos años; pero estas proyecciones son válidas sólo si no hay desviaciones significativas respecto a las condiciones actuales de crecimiento y empleo de la economía.

## EN CORTO

### Vivienda

Aedas Home presenta una promoción de 67 viviendas en Estepona (Málaga), distribuidas en tres plantas; son viviendas amplias, con espacios comunes y club social con instalaciones de lujo, dirigidas principalmente a clientes extranjeros, y también nacionales. Neinor Homes vende en Málaga a un fondo alemán una promoción de 146 viviendas llamada Hacienda Homes, expresamente construidas para alquilar, manteniendo la gestión del complejo, que tiene actualmente un grado de ocupación del 97% y genera 1,5 millones de euros anuales de alquileres, que se espera suban en los próximos años a medida que se renuevan los contratos. Dentro del sector residencial el portal Idealista comunica que un 21% de media de su oferta de habitaciones

compartidas se alquilan en menos de 24 horas; en Andalucía en algunas ciudades el porcentaje de habitaciones que se alquilan con esta rapidez es superior a la media española, así, Almería 36%, Granada 31%, Málaga 27%, Sevilla 22%, y en otras como Córdoba es sólo el 11%; las dificultades no ya de compra de vivienda sino de alquiler llevan a esta fuerte demanda de pisos compartidos.

### Logística

Logística ha sido dentro del inmobiliario el subsector de referencia en 2022. En Alcalá de Guadaíra Aquila Capital con Green Logistics y la constructora Cubic inician el proyecto Sevilla Green Logistic Park, que se añade a los que desarrolla en Dos Hermanas y Málaga; se trata de un proyecto de 150.200 metros cuadrados que ofrece parcelas

entre 3.680 y 6.000 metros cuadrados. Alcalá de Guadaíra tiene 21 parques empresariales y más de 3.000 empresas instaladas. Por su parte, Ikea instalará un centro logístico en Antequera (Málaga) en una parcela de 52.000 metros cuadrados, adquirida al Ayuntamiento, para distribuir a Málaga, Sevilla, Jerez de la Frontera, y municipios de Córdoba; se une así a otras plataformas como Lumon, y Ontime instaladas en el municipio. La empresa europea VGP de inmuebles logísticos e industriales ha alquilado ya la totalidad de su edificio VGP Park Dos Hermanas, de 30.180 metros cuadrados, a empresas como H2B2, ATL, Lamaiguere, Vapores Suardiaz, y Garden Store, y comienza la construcción de un segundo inmueble de 25.738 metros cuadrados en el mismo lugar; están dotados de placas

fotovoltaicas y máxima eficiencia energética. La sociedad cuenta con otros dos proyectos en Andalucía, Park Sevilla Ciudad de la Imagen, y VGP Park Córdoba.

### Hoteles

La cotizada Millenium Hospitality Real Estate adquiere con recursos propios una parcela de uso hotelero de 66.543 metros cuadrados en EL Palmar de Vejer (Cádiz) para un *eco-resort* de lujo, en un terreno de primera línea de playa; también prevé inaugurar en breve el hotel San Francisco de Sevilla. Por su parte, Diglo, el gestor inmobiliario de Banco de Santander ha vendido el Palacio de Moratalla en Córdoba a un grupo inversor privado; el palacio de 25 habitaciones tiene un entorno de 200.000 metros cuadrados, declarados como Bien de Interés Cultural desde 1983.

### Rehabilitación

El Mitma dedica 306 millones de los fondos Next Generation EU a 402 proyectos de los 1.085 presentados por 378 entidades locales, con el propósito de rehabilitar edificios públicos, principalmente para mejorar eficiencia energética, pero también para edificios en desuso. Esta mejora en el parque público institucional refuerza sin duda la actividad de construcción a corto plazo, pues las obras deben estar finalizadas antes del 30 de septiembre de 2024. Para adjudicar los fondos se ha valorado la calidad, solidez, enfoque integral, innovación, oportunidad, y gobernanza del proyecto, y el 79% de los fondos van a municipios de menos de 50.000 habitantes, que son los que más riesgo tienen de despoblación y deterioro de estructuras públicas.